

BEBAUUNGSPLAN NR.: 17/II "HOCHWIESE" 3 DER GEMEINDE

NEU-ANSPACH, HOCHTAUNUSKREIS, ORTSTEIL HAUSEN-ARNSBACH

DATEN:

<u>GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH</u>	ca	16,5 ha
VERKEHRSFLÄCHEN (einschl. Sammelstr. + Alter Ansp. Weg)	ca	3,2 ha
KINDERSPIELPLÄTZE + ÖFF. GRÜN + KINDERTAGESSTÄTTE	ca	0,9 ha
NETTOBAULAND	ca	12,2 ha
VERSORGUNGSFLÄCHEN	ca	0,2 ha
WOHNEINHEITEN	ca	300 WE
EINWOHNERZAHL	ca	960 EW
GARAGEN + EINSTELLPLÄTZE		1/ WE
ÖFF. PARKPLÄTZE	ca	70 St.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG:

DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLANENTWURF IST ALS WEITERFÜHRUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 15/II "HOCHWIESE" 1 BZW. NR. 16/II "HOCHWIESE" 2 ERFORDERLICH UND ENTSPRICHT DEN BEDÜRFNISSEN DER GEMEINDE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE WEITERENTWICKLUNG. ER ENTSPRICHT DEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHEN-NUTZUNGSPLANES, DES STADTENTWICKLUNGSPLANES UND DES VERKEHRSPLANES DER GEMEINDE NEU-ANSPACH. DER GELTUNGSBEREICH LIEGT INNERHALB DES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHES NACH § 53 STBAUFG. DIE PLANAUFGSTELLUNG IST WEITERHIN UMGEGEHEND ERFORDERLICH, UM DIE VORLIEGENDE BAULEITPLANUNG IM GESAMTBEREICH DES BAUGEBIETES "HOCHWIESE" ALS I. ABSCHNITT DER STADTENTWICKLUNG DER GEMEINDE NEU-ANSPACH SINNVOLL ABZUSCHLIESSEN. DIE PLANAUFGSTELLUNG IST IM EINKLANG MIT DEN ZIELEN DER LANDESPLANUNG, DIE FÜR DEN SIEDLUNGSSCHWERPUNKT NEU-ANSPACH DIE FORTFÜHRUNG DER NACH § 53 DES STÄDTEBAU-FÖRDERG...

2. SITUATION

DAS PLANGEBIET MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON CA. 16,5 ha WIRD IM NORDEN UND OSTEN BEGRENZT DURCH DIE ANBAUFREIE SAMMELSTRASSE DIE DIE KREISSTRASSE 723 (HAUSEN-ARNSBACH - ROD AM BERG) MIT DEM ORTSTEIL ANSPACH UND DER UMGEHUNGSSTRASSE DES ORTSTEILES HAUSEN-ARNSBACH VERBINDET. IM SÜDEN UND WESTEN STELLEN ÖFFENTLICHE FELD- UND WIRTSCHAFTSWEGE DIE BEGRENZUNG DAR.

DAS PLANGEBIET IST TEIL DES BAUGEBIETES "HOCHWIESE" UND BILDET DEN SÜDLICHEN ABSCHLUSS DER BEREITS IN DEN BEBAUUNGSPLÄNEN NR. 15/II "HOCHWIESE" 1 UND NR. 16/II "HOCHWIESE" 2 VORGEGEHENEN FLACHBEBAUUNG.

DER NORDWESTLICHE BEREICH DES PLANGEBIETES SOLL ALS GRÜNLICHTANLAGE MIT KINDERSPIELPLATZ DER ÖFFENTLICHKEIT ZUR VERFÜGUNG STEHEN. IM NORD-ÖSTLICHEN BEREICH DES PLANGEBIETES IST EIN VERSORGUNGSFLÄCHE ALS STANDORT FÜR DIE GASVERSORGUNG DES BAUGEBIETES "HOCHWIESE" AUSGEWIESEN.

IM SÜDÖSTLICHEN TEIL DES PLANGEBIETES SIND FLÄCHEN ALS ÖFFENTLICHE GRÜNLICHTANLAGE BZW. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (HIER KINDERTAGESSTÄTTE MIT KINDERSPIELPLATZ) VORGEGEHEN, DIE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM GRÜNZUG IM EISENBACHTAL AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17/II "HOCHWIESE" 3 STEHEN.

DER BEREITS IM VERFAHREN BEFINDLICHE BEBAUUNGSPLAN NR. 16/II "HOCHWIESE" 2 BEINHALTET ALS ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE DIE VORGEGEHENE TRASSE DER OBEN GENANNTEN ANBAUFREIEN SAMMELSTRASSE. DIESE STRASSENTRASSE IST IM BEBAUUNGSPLAN NR. 16/II "HOCHWIESE" 2 MIT EINER BREITE VON 17 m DARGESTELLT. DIE FACHINGENIEURPLANUNG HAT DIESE TRASSENBREITE REDUZIERT AUF 14 m. DA DIE SÜDLICHE TRASSENBEGRENZUNG ZUGLEICH GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 16/II "HOCHWIESE" 2 UND NR. 17/II "HOCHWIESE" 3 SEIN SOLL WOBEI DIE NÖRDLICHE TRASSENBEGRENZUNG WIE IM BEBAUUNGSPLAN NR. 16/II "HOCHWIESE" 2 DARGESTELLT ERHALTEN BLEIBEN SOLL, ÜBERDECKEN SICH BEIDE GELTUNGSBEREICHE UM DAS MASS VON 3 m.

DAS FÜHRT ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16/II "HOCHWIESE" 2 IN DIESEM BEREICH, UM DIE ÜBERLAPPUNG DER BEIDEN GELTUNGSBEREICHE ZUGUNSTEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17/II "HOCHWIESE" 3 UM DAS MASS VON 3m ZU ERREICHEN UND ZUGLEICH DIESE FLÄCHE AUS DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HERAUSZUNEHMEN, ZUGUNSTEN VON PRIVATEN BAUFLÄCHEN.

ENTSPRECHEND DEN IM BAUSTRUKTURPLAN UND IM FLÄCHEN-NUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE NEU-ANSPACH DARGELEGTEN ABSICHTEN WERDEN IM BEBAUUNGSPLAN NR. 17/II "HOCHWIESE" 3 BAUFLÄCHEN FÜR DEN VERDICHTETEN FLACHBAU MIT MAXIMAL 2 GESCHOSSEN AUSGEWIESEN. ZEITGEMÄSSE FORMEN DER EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG UNTER BESONDERER AUSNUTZUNG DER TOPOGRAPHISCHEN UND LANDSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN SOLLEN IN GESCHLOSSENER BZW. OFFENER BAUWEISE ALS REIHENHÄUSER, KETTENHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN. MIT DIESEN FESTSETZUNGEN PASST SICH DER BEBAUUNGSPLAN DER GEGEBENEN MARKTSITUATION AN, OHNE DIE LEITLINIEN DER STADTENTWICKLUNGSPLANUNG ZU VERLASSEN.

DAS PLANGEBIET IST ÜBER DIE ANBAUFREIE SAMMELSTRASSE SOWOHL MIT DEM ORTSTEIL HAUSEN-ARNSBACH WIE MIT DEM ORTSTEIL ANSPACH UND DEM SPÄTEREN ORTSZENTRUM VERBUNDEN. DARÜBERHINAUS GESCHIEHT ÜBER DIE ANBAUFREIE SAMMELSTRASSE AUCH DIE ANBINDUNG AN DAS ÜBERÖRTLICHE STRASSENNETZ, INSBESONDERE AN DIE UMGEHUNGSSTRASSE HAUSEN-ARNSBACH UND DAMIT SPÄTER DER ANSCHLUSS AN DIE WESTUMGEHUNG VON WEHRHEIM DER BUNDESSTRASSE 456.

DAS STRASSENNETZ IM PLANGEBIET BESTEHT AUS DEN PLANSTRASSEN 7, 8, 9, 10, 11 ALS STICHSTRASSEN MIT WENDEPLÄTZEN UND DER

PLANSTRASSE 6, DIE DEN ANSCHLUSS AN DIE ANBAUFREIE SAMMELSTRASSE HERSTELLT UND IM SÜDEN DES PLANGEBIETES ALS WEITERFÜHRUNG DIE VERBINDUNG MIT DEM STRASSENNETZ IM ZUKÜNFTIGEN ZENTRALEN ORTSBEREICH HABEN SOLL!

DIE ENERGIEVERSORGUNG DES BAUGEBIETES HOCHWIESE SOLL BIS ZUR INANSPRUCHNAHME DER GEPLANTEN ERDGASVERSORGUNG ÜBER EINE FERNLEITUNG VON DORNHOLZHAUSEN BEI BAD HOMBURG, DURCH EINE FLÜSSIGGASVERSORGUNGSANLAGE AUF DER DAFÜR VORGEGEHENEN FLÄCHE IM NORDOSTBEREICH DES PLANGEBIETES ERFOLGEN.

3. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

ETWA $\frac{2}{3}$ DER FLÄCHE DES IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17/II "HOCHWIESE" 3 GELEGENEN GELÄNDES WÜRDE BEREITS VON DER HESSISCHEN LANDGESELLSCHAFT (HLG) ZU EINEM PREIS VON DM 12, --/m² ERWORBEN UND IST IM BESITZ DES ENTWICKLUNGSTRÄGERS DER GEMEINDE NEU-ANSPACH. DIE RESTLICHEN GRUNDSTÜCKE SOLLEN EBENFALLS ZUM GLEICHEN PREIS UMGEHEND ERWORBEN WERDEN.

DANACH ERFOLGT DIE NEUPARZELLIERUNG ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES. DER ENTWICKLUNGSTRÄGER, DIE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE GMBH, WIRD ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEN ERFORDERNISSEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME NACH DEM STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ DIE DURCHFÜHRUNG VORNEHMEN.

4. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN:

NACH ÜBERSCHLÄGIGEN ERMITTLUNGEN ENTSTEHEN FOLGENDE
ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

A. INNERE ERSCHLIESSUNG

1. STRASSEN- U. WEGEBAU EINSCHL. STRASSEN- BELEUCHTUNG U. STRASSENENTWÄSSERUNG	DM	2.435.000, --
2. ENTWÄSSERUNG	DM	1.330.000, --
3. WASSERVERSORGUNG	DM	930.000, --
4. GRÜNANLAGEN U. SPIELPLÄTZE	DM	185.000, --
INSGESAMT	DM	<u>4.880.000, --</u>

B. ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

ANBAUFREIE SAMMELSTRASSE EINSCHL. ENT- WÄSSERUNG (SOWEIT IM GELTUNGSBEREICH)	DM	230.000, --
KANAL	DM	615.000, --
WASSERZULEITUNG	DM	275.000, --
TEILVERKABELUNG DER ELT.-FREILEITUNG	DM	100.000, --
INSGESAMT	DM	<u>1.220.000, --</u>

DIE KOSTEN DER ÄUSSEREN ERSCHLIESSUNG WERDEN NUR ZUM TEIL
VON DEM BAUGEBIET "HOCHWIESE" 3 VERURSACHT. DIE ANBAUFREIE
SAMMELSTRASSE DIENT AUCH DER ERSCHLIESSUNG WEITERER BAU-
GEBIETE UND DER GESAMTMASSNAHME.

NEU-ANSPACH, 14. 6. 1976

DER GEMEINDEVORSTAND


(SELZER)
BÜRGERMEISTER